

## Vztah nájemného a ceny pozemku určené z CMSP

Relationship Rent and Land Price Determined from Printed Maps of Land

**ABSTRAKT:** Článek se zaměřuje na aktuálnost problémů v souvislosti s nájemným z pozemku a cenovou mapou stavebních pozemků, které jsou v praxi řešeny. Základním předpokladem článku je získat veškeré údaje o vztahu mezi nájemným a obvyklou (tržní, obecnou) cenou pozemku v cenové mapě v České republice.

Tato oblast, vztah nájemného a ceny pozemku, není doposud zcela prozkoumána. Nedostupnost těchto dat může mít za následek zpochybňování znaleckých posudků např. při soudním řízení.

Závěry článku uvádějí, jak na sobě závisí nájemné z pozemku s cenou uvedenou v cenové mapě stavebních pozemků. Tento procentuální vztah autor určil jak pro jednotlivá vybraná města (Praha, Brno, Olomouc), tak z nich pro ČR jako celek.

**KLÍČOVÁ SLOVA:** znalec, znalecký posudek, soudní inženýrství, nemovitost, nemovitá věc, pozemek, nájemné z pozemku, cenová mapa pozemků, oceňovaná nemovitost, vývoj cen pozemků, databáze pozemků, faktory ovlivňující cenu pozemků

**ABSTRAKT:** Article is focused on current issues in the connection with the rental price of land and construction land maps, which are addressed to practice. The basic precondition of the article is the existence of data dealing with the relationship between rents and the usual (market, global) price of land in the price map in the Czech Republic.

This area, the relationship of rents and land prices, has not yet been fully explored. The unavailability of this data can result in questioning the expert opinions for example in court proceedings.

The conclusions of the article illustrate, how interdependent ground rent with the price specified in price map constructions of land. The percentage of the relation I have determined to both individual cities (Prague, Brno, Olomouc), and all the Czech Republic as a whole.

**KEYWORDS:** The expert, expert evidence, forensic engineering, real estate, real thing, land, ground rent, property price map, appraised real estate, development of land prices, database the land, factors influencing the price of land

### ÚVOD

Pojetí následujícího článku se zaměřuje na aktuálnost problémů, které jsou řešeny v praxi. Zabývá se přehledem vývoje nájemného z pozemků v České republice a zahraničí. Základním úkolem článku je získat veškeré údaje o vztahu mezi nájemným a (obvyklou, tržní, obecnou) cenou pozemku v cenové mapě v České republice.

Cílem článku je vyhodnotit, jakým způsobem je nájemné z pozemku [Kč/m<sup>2</sup>/rok] závislé na ceně pozemku v cenové mapě [Kč/m<sup>2</sup>] a zda je možno při stanovení tohoto nájemného využít cen podobných pozemků v relativně shodné oblasti.

Výsledkem by měl být návrh metodiky pro stanovení nájemného z pozemku, které by odpovídalo obvyklému nájemnému.

V článku se zejména zabývám těmito základními oblastmi:

- vývoj nájemného z pozemků v České republice,
- sjednávání nájemného pro pozemky u nás a v zahraničí,
- závislost mezi cenou nájemného a cenou pozemku.

Následující článek navazuje na prezentaci na semináři pro znalce a odhadce z roku 2011 konaném v Olomouci.

### ZÁKLADNÍ POJMY

#### Nájemné

#### Nájemné obvyklé

V místě obvyklým je nájemné cenou, kterou by bylo možno v daném místě a čase dosáhnout při pronájmu konkrétního pozemku s jeho konkrétními vlastnostmi. Nejedná se tedy o převažující či průměrné nájemné v daném místě. Smyslem využití takto definovaného v místě obvyklého nájemného je vázat možnost změny nájemného, nedohodnou-li se strany jinak, na skutečný vývoj nájemného na místním trhu s pozemky. [2]

Dodáno autorem do redakce 24. 1. 2014. • Recenzní řízení od 24. 1. do 26. 3. 2014.

Ing. Josef Kubíček, doktorand oboru soudní inženýrství, VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, Údolní 244/53, 60200 Brno, e-mail: josef\_kubicek@centrum.cz

**Ekonomické nájemné**

Ekonomické nájemné je takové, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem daného pozemku a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení tohoto pozemku s příslušenstvím vložen. [2]

**Nákladové nájemné**

Nákladové nájemné je výše nájemného, které pokryje pouze náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti (např. pozemku). [2]

**Nájem pozemku dle občanského zákoníku v platném znění**

Nájemní vztah může vzniknout na základě nájemní smlouvy. Takovýto způsob vzniku nájmu má být v praxi rozšířen asi nejvíce a v obecné rovině ho ve svých ustanoveních upravuje právě občanský zákoník. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., s účinností k 1. lednu 2014 znovu zavedl do právního řádu obecnou úpravu nájemního poměru na základě smluvního principu. [27]

**Systém nájemného pozemku v ČR**

V ČR existují současně dva souběžné systémy nájemného. Jednak je nájemné volně sjednáváno mezi nájemcem a pronajímatelem, kde výše nájemného je obsažena ve smlouvě a pohybuje se většinou na úrovni obvyklého nájemného v daném místě a čase. Na straně druhé se setkáváme s nájemným, které nazýváme regulované, jehož maximální výše je stanovena cenovým výměrem MF ČR; v současné době prakticky již jen z pozemků veřejné infrastruktury<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Cenový výměr č. 1/2014, položka č. 2 – Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby. Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo

**Pozemek a jeho možnosti využití**

Pozemek je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí držby, hranicí vlastnickou, hranicí druhu pozemku popřípadě rozhraním způsobu druhu využití pozemků. Pozemek nelze nikterak zničit. Mohou se však měnit jeho hranice (výměra) a parcelní čísla.

Nový občanský zákoník uvádí:

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, ...“.

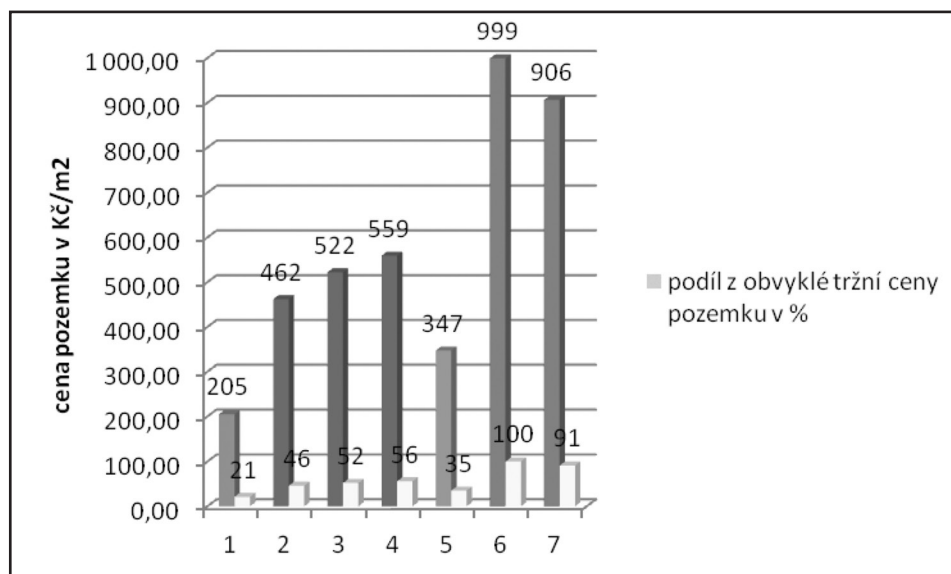
Parcela je obraz pozemku, který je geometricky určen, zobrazen svislým průmětem hranic do vodorovné roviny, vyznačen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely jsou evidovány v katastru nemovitostí. Stavební parcelou je pozemek evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou je parcela, která není stavební parcelou. [27]

**Vývoj cen pozemků v ČR**

Vývoj cen pozemků se hodnotí v závislosti na jejich statutu. Proto jsou stanoveny jednotlivé fáze statutu pozemku. Tyto fáze jsou následně vymezeny:

- **První fázi** jsou zemědělské pozemky, které jsou formálně začleněny do zemědělského půdního fondu a jejich zastavitelnost je pravděpodobná. V závislosti na lokalitě se cena zemědělského pozemku pohybuje v průměru od cca 6 % do cca 20 % z ceny stavebního pozemku.
- **Druhou fázi** tvoří stavební pozemky nepřipravené, které jsou stále ještě podle katastru nemovitostí začleněny do zemědělského půdního fondu. Zastavitelnost těchto pozemků je však téměř jistá a je známa základní regulace

z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce. Nájemné z pozemků pro veřejná pohřebiště.



Obr. 1 Vývoj cen stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů v ČR.

Figure 1 Evolution of prices of building land for construction of houses in the Czech Republic.

Zdroj: odborná publikace[52], vlastní úprava.

Legenda: 1. Zemědělský pozemek; 2. Syrový stavební pozemek podle ÚP; 3. Syrový stavební pozemek podle územního rozhodnutí; 4. Syrový stavební pozemek podle stavebního povolení; 5. Lokální a podmínkové náklady; 6. Obvyklá tržní cena stavebního pozemku; 7. Reprodukční cena.

výstavby, především jejich funkční využití. Výsledkem schválení územního plánu daného sídelního útvaru je zařazení pozemků mezi stavební, a tím je způsoben největší cenový skok, o 25 % (z 21 % na 46 %).

- **Ve třetí fázi** jsou stavební pozemky částečně připravené, jejichž cena se pohybuje v průměru kolem 56 % z obvyklé ceny stavebního pozemku. Mezi cenou pozemku, zahrnutého do hranic zastavěného území zpracováním územně plánovací dokumentace a cenou pozemku, na který bylo vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení přitom nelze v průměru jednoznačně postihnout cenový rozdíl.
- Stavební pozemek plně připravený se řadí do **čtvrté fáze**. Zde se jedná o takový pozemek, na který bylo vydáno stavební povolení a na kterém již byly vybudovány inženýrské sítě, včetně dopravních komunikací. Ceny inženýrských sítí se podílí na ceně stavebního pozemku v rozmezí mezi 20 % a 50 % obvyklé ceny pozemku. [52]

### Cenové mapy stavebních pozemků

Na území některých měst je možno oceňovat stavební pozemky na základě *cenové mapy stavebních pozemků* (CMSP). Tu vydávají svojí vyhláškou příslušné obce. Znalost fungování realitního trhu a pohybu cen pozemků jsou nejdůležitějšími předpoklady, na kterých jsou stavěny základy tvorby kvalitní CMSP dané obce. Výsledná vynikající kvalita a přehlednost pro uživatele je požadavkem, který musí být v konečné podobě bezpodmínečně zaručen.

Ceny pozemků je možno zjistit z grafických elaborátů, které jsou základem cenových map. Pro vyhotovení CMSP je potřeba nejprve zjistit souhrn údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, následně je zpracovat a vynést do mapy. Za tímto účelem je potom obec, podle převažujícího charakteru zástavby, rozdělena do zón, ve kterých jsou v mapě vyneseny základní ceny. V ČR je nyní předepsáno měřítko mapy 1:5000 nebo podrobnější.

## METODY ŘEŠENÍ

### Postup a metody řešení závislosti nájemného na ceně pozemku

Základním úkolem článku je zjistit, jak na sobě závisí výše nájemného z pozemku s jeho cenou, vyhledanou v cenové mapě. Následujícími kroky tedy jsou:

- stanovit metodiku sběru dat a jejich další zpracování,
- touto metodikou prozkoumat trh a následně zpracovat zjištěné hodnoty:
  - zjistit obvyklé nájemné jednotlivých pozemků v [Kč/m<sup>2</sup>/rok] v jednotlivých městech,
  - vyhledat v cenové mapě k příslušným pozemkům stanovené ceny v [Kč/m<sup>2</sup>],
  - vypočítat ze získaných hodnot podíl, který tvoří roční nájemné z ceny pozemku, určené z cenové mapy.

Pro vyřešení bylo zapotřebí vyhotovit databázi cen nájemného pozemků a k nim vyhledat ceny pozemků v cenových mapách. Podkladem pro vypracování této databáze byla internetová realitní inzerce na několika největších internetových inzertních serverech.

Jedná se o servery:

- [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- [www.reality.cz](http://www.reality.cz)
- [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz)
- [www.jiho.moravskereality.cz](http://www.jiho.moravskereality.cz)
- [www.severo.moravskereality.cz](http://www.severo.moravskereality.cz)

Pro vytvoření závislosti byly vyhodnocovány nájemné pozemků získaných z realitní inzerce s cenami pozemků vyhledanými v cenových mapách a poté byly zjišťovány jejich závislosti. Při vypracovávání databáze je nutné brát také v úvahu možné zkreslení, které by mohlo vzniknout za situace, kdy nájem jednoho pozemku by mohl být nabízen současně na dvou realitních serverech. Ze získaných údajů jsem se snažil vyloučit duplicitní nabídky a změny nabídkové ceny v inzerci.

Z inzerce byly použity takové nabízené pozemky k pronájmu, u nichž jsem dlouhodobě sledoval vývoj požadovaného nájemného. Do výpočtu jsem následně zahrnul až jejich poslední hodnoty. Určitou část nabízených pozemků jsem dále konfrontoval s některými realitními kanceláři.

Data nájemného z pozemků byla sbírána od počátku roku 2008 do srpna roku 2013. Zatím se mi podařilo vyhodnotit údaje pouze z měst Prahy, Brna, Olomouce, protože i za tak dlouhou dobu nebylo na těchto serverech dostatek informací o nájmu pozemků v ostatních městech, v nichž cenová mapa existuje. Jedním z hlavních důvodů je, že realitní inzerce neuvádí u všech pozemků přesně jejich polohu pro možnost nalezení pozemku v cenové mapě.

### Použité metody matematické statistiky pro vyhodnocení

Pro zpracování analýzy zjištěných hodnot byl použit tabulkový procesor Microsoft Office Excel 2007.

Výběrový soubor je dostatečně charakterizován následujícími parametry:

- Výběrový průměr – hlavním úkolem je rozbor dat, které jsme získali na základě pokusů nebo nezávislými experimenty. Na těchto datech zkoumáme náhodnou veličinu  $\bar{x}$ :

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

- Medián – hodnota, jež dělí řadu podle velikosti seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Ve statistice patří mezi míry centrální tendence. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu.
- Výběrová směrodatná odchylka – jedná se o kvadratický průměr odchylek hodnot znaku od jejich aritmetického průměru. Veličina vypovídá o tom, nakolik se od sebe navzájem liší typické případy v souboru zkoumaných čísel. Je-li malá, jsou si prvky souboru většinou navzájem podobné, a naopak velká směrodatná odchylka signalizuje velké vzájemné odlišnosti. Pomocí pravidel  $1\sigma$  a  $2\sigma$  (viz níže) lze přibližně určit, jak daleko jsou čísla v souboru vzdálená od průměru, resp. hodnoty náhodné veličiny vzdálené od střední hodnoty. Směrodatná odchylka je nejužívanější míra variability:

$$s = \sqrt{s^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}.$$

- Poměr jednotkového ročního nájemného k jednotkové ceně pozemku dané skupiny byl vypočten dle vztahu:

$$P = \frac{JN}{JC} \cdot 100 [\%].$$

- směrodatná odchylka tohoto podílu byla vypočtena pomocí Gaussova vztahu pro přenášení chyb:

$$\sigma_{\%} = \sqrt{\left(\frac{1}{JC} \cdot 100\right)^2 \cdot \sigma_{JN}^2 + \left(\frac{JN}{JC^2}\right)^2 \cdot \sigma_{JC}^2}.$$

### Vyhodnocení dat

Nejvhodnějším postupem pro vyhodnocení dat by bylo, kdyby se vyhotovením databáze pro tento účel zabývala osoba, která by pokud možno spolupracovala s realitními kancelářemi, a která by evidovala pronájem pozemků získaných na základě realitní inzerce, ale hlavně by shromažďovala údaje o nájemch, které byly skutečně realizované!

Na realitních serverech se totiž vyskytují pouze požadované nájem za pozemky, nikoliv však realizované, a proto může docházet ke zkreslení výsledků závislosti nájemného na cenách pozemků zjištěných z cenové mapy.

Při zpracovávání této databáze bylo zvoleno vyhodnocování jednotkových cen všech pozemků dohromady a následně pozemků rozdělených do takových kategorií, aby byl dostatečný počet nasbíraných dat.

Zhotovená databáze obsahuje veškeré pozemky nabízené k nájmu, které jsou především určeny pro komerční účely nebo pro zástavbu rodinným domem.

Extrémní hodnoty (minimální a maximální) byly odstraněny z důvodu vyloučení neobvyklých a evidentně chybných dat.

Aby mohlo dojít k vyhodnocení dat, musí vypracovaná databáze obsahovat minimální počet 15 vzorků pro spolehlivé vyhodnocení, stejně jako je obvyklý požadavek v zahraničí.

### POČET PRVKŮ VSTUPJÍCÍCH DO DATABÁZE

Dosavadní vypracovaná databáze se má počet vstupních hodnot uvedených v grafu na obr. 1.

#### Zpracování databáze

Jednotlivé prvky vkládané do databáze byly získány ze zmíněných internetových serverů.

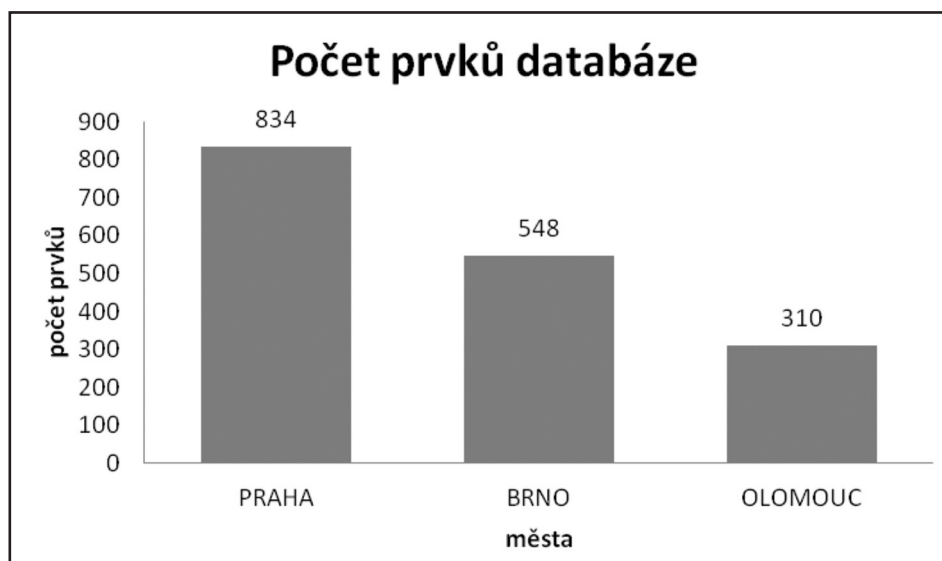
Z inzerce byly použity pouze nabízené pozemky k pronájmu, u nichž autor dlouhodobě sledoval vývoj požadovaného nájemného a použil jejich poslední hodnotu. Některé nabízené pozemky k nájmu dále konfrontoval s některými realitními kancelářemi v Praze, Brně a Olomouci.

Na uvedených serverech jsou inzerovány nájem pozemků, a to buď samostatných (bez jakýchkoliv staveb), nebo nájem pozemků se stavbami a jinými movitými věcmi, které se na pozemku vyskytují. Do databáze byly zařazeny pouze takové pozemky, na kterých se nevyskytuje trvalá stavba. Pokud se na pozemku vyskytuje stavba dočasná, uvažují nájem pozemku bez této stavby. Dočasnou stavbou se rozumí stavba odpovídající stavební buňce či zahrádkářské chatě.

Protože se nejedná přímo o pronájem pozemku mezi pronajímatelem a nájemcem, je v nájemném uvedena také provize realitní kanceláře. Daná databáze tyto provize obsahuje, protože není možné zjistit, jak vysokou provizi si realitní kanceláře stanoví pro jednotlivé pronajímané pozemky. Například pro Prahu 10 – Uhřetěves autor zjistil, že dvě různé realitní kanceláře se ve výši provize liší v řádu tisíců korun pro stejný pronajímaný pozemek! Problémem tedy je, že není u každého pronájmu uvedeno, kolik procent tato provize činí z celkového nájmu pozemku.

Protože databáze se prolíná mezi více lety, kdy docházelo k obnovování cenové mapy, je nájemné z pozemků srovnáváno s cenami pozemků z cenové mapy v době jejich inzerce. Všechny ceny pronajímaných pozemků jsou uvedeny včetně daně z přidané hodnoty.

Vyhodnocované údaje o nájemch z pozemků a k nim přiřazených cenách z cenové mapy stavebních pozemků jednotlivých měst



Obr. 2 Počet prvků databáze.  
Figure 2 Number of elements database.  
Zdroj: vlastní výpočet, databáze.

jsou uvedeny v dále publikovaných tabulkách. V tabulkách jsou uvedeny průměrné jednotkové ceny pozemků, jednotkové nájemné z pozemků, jejich směrodatné odchylky a následně procentuální poměr mezi nimi pro jednotlivá města. Směrodatná odchylka a procentuální poměr jsou vypočteny ze všech dat (ne z průměrů).

Doposud se autorovi podařilo zpracovat údaje pouze z měst Praha, Brno, Olomouc. Nejvíce zjištěných nájmu je v databázi

z hl. města Prahy, ale zatím ani pro toto město není dostatek údajů, aby je bylo možno podrobně rozdělit do lokalit a současně provést rozdělení podle toho, k jakému účelu je pozemek pronajímán.

#### Vyhodnocení databáze pro Prahu jako celek

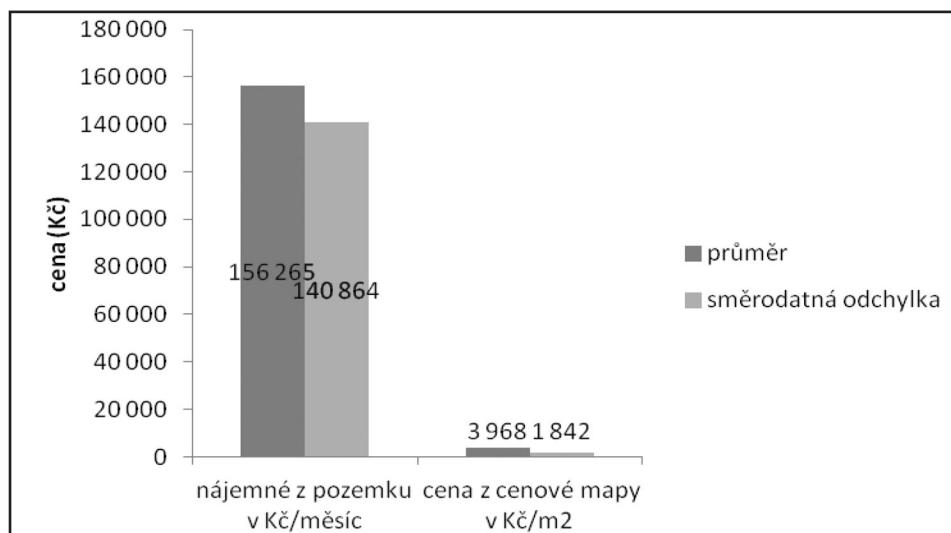
Databáze pro hlavní město Prahu je tvořena z údajů o 834 pozemcích (tab. 1, obr. 3, 4), které byly nabízeny k nájmu. Období

Tab. 1 Databáze pozemků pro Prahu jako celek.

Table 1 Database of land for Prague as a whole.

Nájemné v Kč/měsíc		Cena z CMSP v Kč/m <sup>2</sup>		Procento vztahu	
průměr	156 265	průměr	3 968	průměr	6,1078
min.	2 000	min.	630	min.	2,1649
max.	3 100 200	max.	11 220	max.	31,1667
medián	70 780	medián	3 650	medián	5,8033
směr. od.	140 864	směr.od.	1 842	směr.od.	1,8633

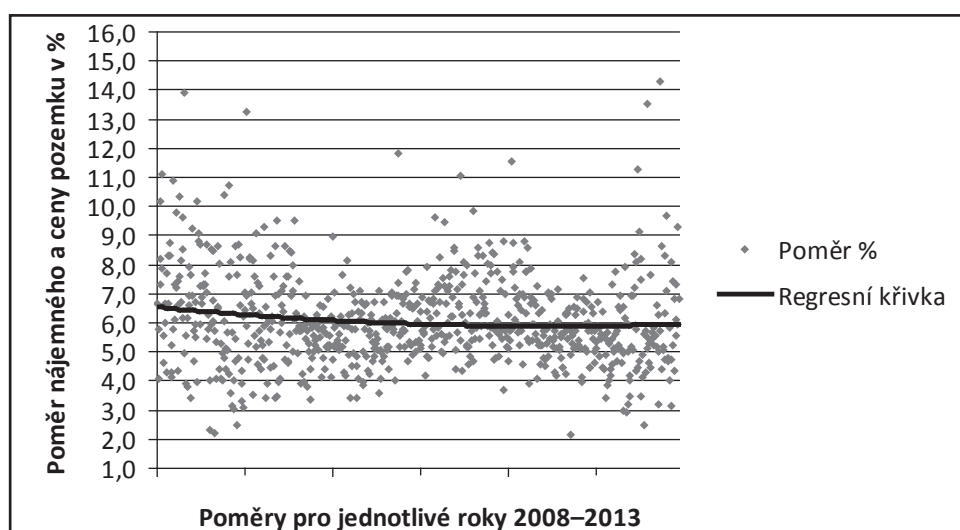
Zdroj: vlastní výpočet, databáze



Obr. 3 Nájemné z pozemku a cena z CMSP pro Prahu.

Figure 3 Ground rent and the price of printed maps of land for Prague.

Zdroj: vlastní výpočet, databáze.



Obr. 4 Vztah nájemného pozemku a ceny z CMSP pro Prahu.

Figure 4 Relation of rent and land prices of printed maps of land for Prague.

Zdroj: vlastní výpočet, databáze.



sběru dat pozemků nabízených k nájmu je od počátku roku 2008 do srpna roku 2013. Pozemky se vyskytují téměř ve všech lokalitách Prahy, od Prahy 3 až po Prahu 21.

Z databáze pozemků byly již na počátku vyloučeny takové nabízené pozemky, u kterých nebylo dostatek informací o poloze, popisu či nebyla nabídnuta nájemní cena pozemku. Pozemky určené k pronájmu, které byly zařazeny do databáze, mají přivedeny veškeré inženýrské sítě, v ceně je obsažena provize realitní kanceláře a cena obsahuje i daň z přidané hodnoty.

Z inzercí byly použity pouze nabízené pozemky k pronájmu, u nichž autor dlouhodobě sledoval vývoj požadovaného nájemného a použil jejich poslední hodnotu. Některé nabízené pozemky k nájmu byly dále konfrontovány s některými realitními kancelářemi v Praze.

### Zhodnocení výsledků pro Prahu

Z dílčích výsledků si můžeme všimnout, že procento vztahu mezi cenou pozemku nabízeného k nájmu a cenou pozemku z CMSP, se v průběhu let postupně spíše snižuje. Tato hypotéza platí především pro pozemky s ostatním způsobem využití. Pro pozemky s využitím pro bydlení procento vztahu se směrem k roku 2013 zvyšuje.

Z dosažených výsledků, které jsem vypočetl, vyplývá, že na cenu pozemku a jeho nájemné má největší vliv jeho umístění v lokalitě. Tím, že se jedná o velmi atraktivní oblast, může cena pozemku narůst dokonce až na šestnásobek z ceny pozemku nacházejícího se ve stejném městě (např. Praha), tím ovšem souběžně vzroste i nájem z pozemku. Poměrně významným vlivem, který se

projevuje na závislosti nájemného a ceny pozemku je, k jakému účelu nájmu je tento pozemek určen (nejčastěji se vyskytuje pro komerční účely) a zda jsou k pozemku dovedeny inženýrské sítě.

Poměr mezi nájemným a cenou pozemku se v průběhu záznamu dat nepatrně snižoval, protože ceny pozemků se v cenové mapě nezměnily, ale nájem z pozemků nepatrně vzrostl. Tento rozdíl činí mezi dubnem 2007 a koncem roku 2009 asi 0,4 %. Tento rozdíl si vysvětlují tím, že při stejné ceně pozemku v cenové mapě, která se aktualizuje většinou jedenkrát do roka k 1.1. následujícího roku, rostla poptávka po pozemcích určených k pronájmu.

Pokud určujeme nájemné jako poměr k hodnotě nemovitosti, je nutno brát v úvahu v jaké lokalitě se pozemek nachází, popřípadě jak je daná oblast atraktivní. V atraktivních lokalitách, kde jsou obvyklé ceny nemovitostí nad běžným průměrem oblasti, je poměr nájemného k ceně pozemku zpravidla nižší.

### Vyhodnocení databáze pro Brno jako celek

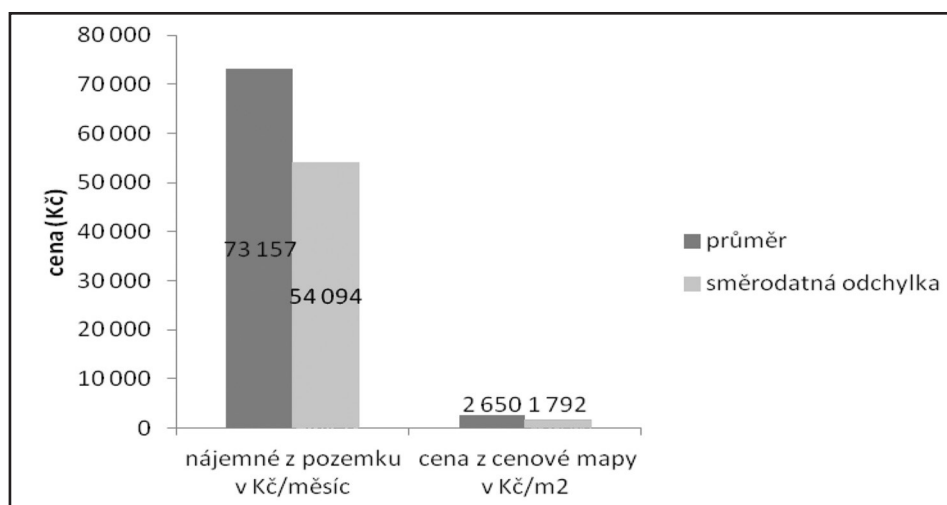
Databáze pro statutární město Brno je tvořena z 548 pozemků, které byly nabízeny k nájmu (tab. 2, obr. 5, 6). Období sběru dat pozemků nabízených k nájmu je od počátku roku 2008 do srpna roku 2013. Pozemky se vyskytují v následujících lokalitách: Královo Pole, Líšeň, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Bohunice, Černovice, Žabovřesky, Židenice, Kohoutovice, Jundrov, Žebětín, Medlánky, Komín, Bystrc, Nový Lískovec, Bosonohy, Maloměřice, Chrlce, Štýřice, Komárov, Trnitá, Horní Heršpice, Dolní Heršpice, Přízřenice, Řečkovice, Slatina, Tuřany a Starý Lískovec.

Tab. 2 Databáze pozemků pro Brno jako celek.

Table 2 Database land for Brno as a whole.

Nájemné v Kč/měsíc		Cena z CMSP v Kč/m <sup>2</sup>		Procento vztahu	
průměr	73 157	průměr	2 650	průměr	5,0960
min.	4 265	min.	210	min.	1,0054
max.	587 600	max.	34 090	max.	9,8572
medián	59 663	medián	2 420	medián	5,1407
směr. od.	54 094	směr.od.	1 792	směr.od.	1,1124

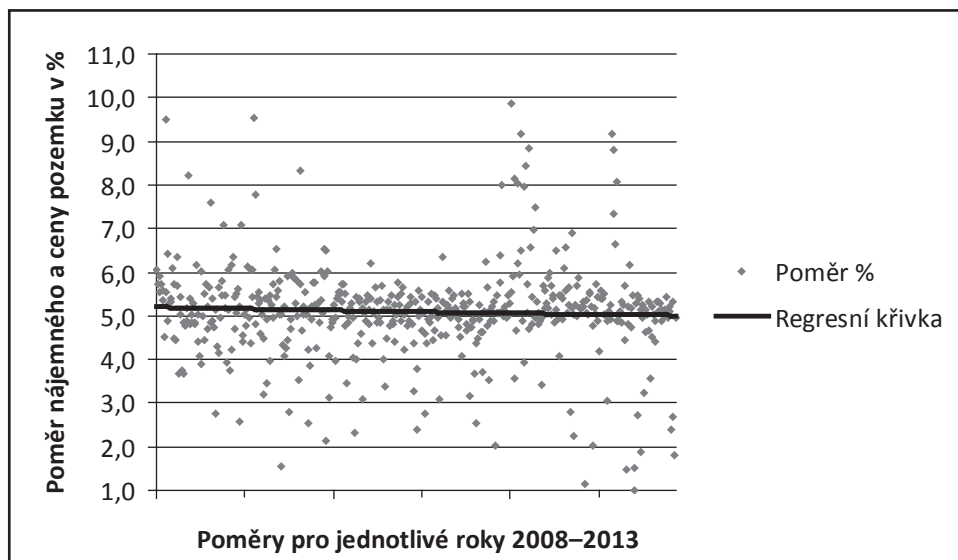
Zdroj: vlastní výpočet, databáze



Obr. 5 Nájemné z pozemku a cena z CMSP pro Brno.

Figure 5 Ground rent and the price of printed maps of land for Brno.

Zdroj: vlastní výpočet, databáze.



Obr. 6 Vztah nájemného pozemku a ceny z CMSP pro Brno.

Figure 6 Relation of rent and land prices of printed maps of land for Brno.

Zdroj: vlastní výpočet, databáze.

**Zhodnocení výsledků pro Brno**

Z dílčích výsledků si můžeme všimnout, že procento vztahu mezi cenou pozemku nabízeného k nájmu a cenou pozemku z CMSP se mění v závislosti na vzdálenosti od středu města. Tato hypotéza platí především pro pozemky, které se vyskytují v lokalitách Královo Pole a Brno-jih, kde jsou procenta závislosti vztahu nájemného a ceny pozemku nejvyšší. Nejnižší procento vztahu je potom pro lokality v městské části Maloměřice a Chrlice.

Z vypočtených výsledků vyplývá, že na cenu pozemku a jeho nájemné má největší vliv jeho umístění v lokalitě. Tím, že se jedná o velmi atraktivní oblast, může cena pozemku narůst dokonce až na trojnásobek z ceny pozemku nacházejícího se ve stejném městě (např. Brno), tím ovšem souběžně vzroste i nájem z pozemku. Poměrně významným vlivem, který se projevuje na závislosti nájemného a ceny pozemku je, k jakému účelu nájmu je tento pozemek určen (nejčastěji se vyskytuje pro komerční účely) a zda jsou k pozemku dovedeny inženýrské sítě.

**Vyhodnocení databáze pro Olomouc jako celek**

Databáze pro krajské město Olomouc je tvořena z 310 pozemků, které byly nabízeny k nájmu (tab. 3, obr. 7, 8). Období sběru dat pozemků nabízených k nájmu je od počátku roku 2008 do srpna roku 2013. Pozemky se vyskytují v následujících lokalitách: Staré

Hodolany, Nové Sady, Hejčín, Neředín, Nové Hodolany, Holice, Nová Ulice, Nový Svět, Černovír – Hradisko, Řepčín, Drozdín, Slavonín, Povel, Lazce, Pavlovičky.

**Zhodnocení výsledků pro Olomouc**

Z dílčích výsledků si můžeme všimnout, že procento vztahu mezi cenou pozemku nabízeného k nájmu a cenou pozemku z CMSP, se mění v závislosti na rozrůstajících se částech města. Tato hypotéza platí především pro pozemky, které se vyskytují v lokalitách Nová Ulice, Neředín a Olomouc – západ, kde jsou procenta závislosti vztahu nájemného a ceny pozemku nejvyšší. Nejnižší procento vztahu je potom pro lokality v městské části Černovír-Hradisko a Řepčín.

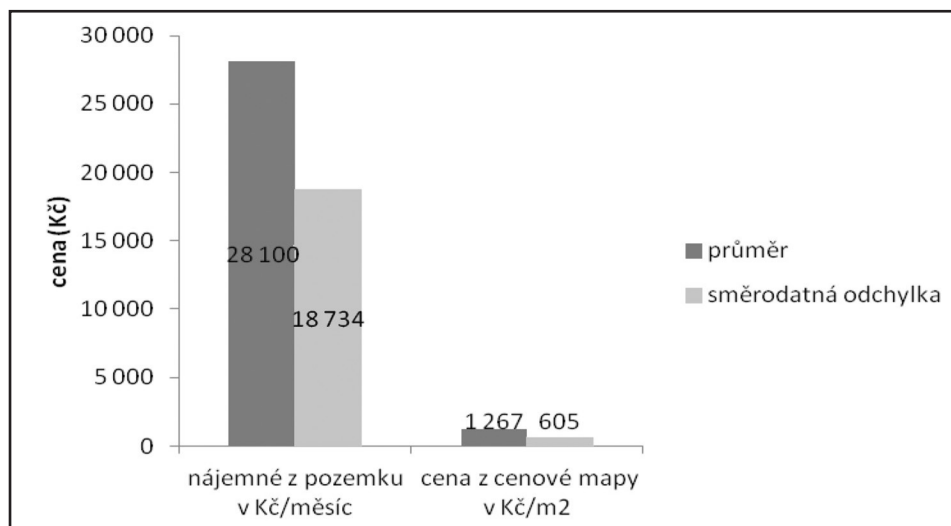
Z výsledků dosažených výpočtem, vyplývá, že na ceně pozemku a jeho nájemném má největší vliv jeho umístění v lokalitě. Tím, že se jedná o velmi atraktivní oblast, může cena pozemku narůst na dvojnásobek z ceny pozemku nacházejícího se ve stejném městě (např. Olomouc), tím ovšem souběžně vzroste i nájem z pozemku. Poměrně významným vlivem, který se projevuje na závislosti nájemného a ceny pozemku je, k jakému účelu nájmu je tento pozemek určen (nejčastěji se vyskytuje pro komerční účely) a zda jsou k pozemku dovedeny inženýrské sítě.

Tab. 3 Databáze pozemků pro Olomouc jako celek.

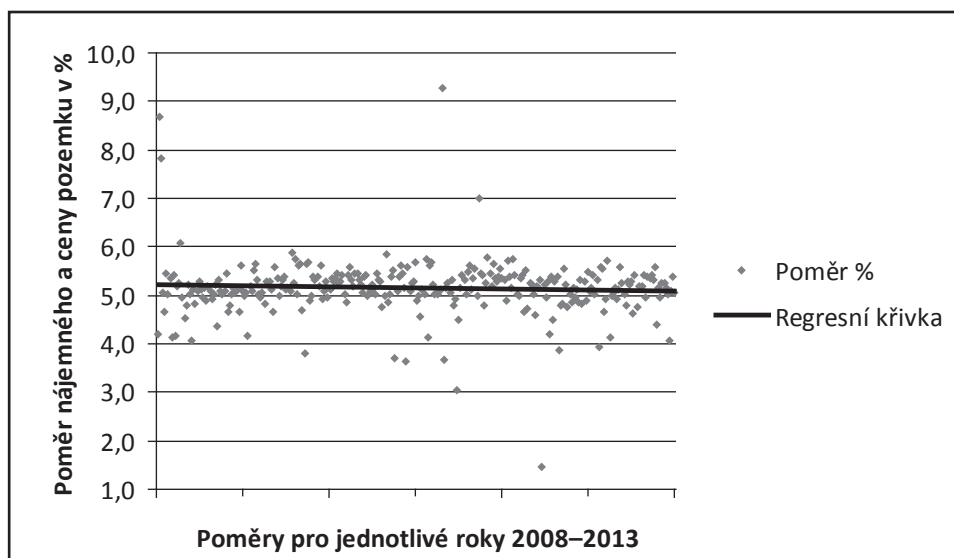
Table 3 Database land for Olomouc as a whole.

Nájemné v Kč/měsíc		Cena z CMSP v Kč/m <sup>2</sup>		Procento vztahu	
průměr	28 100	průměr	1 267	průměr	5,1473
min.	3 299	min.	150	min.	1,4610
max.	175 230	max.	3 000	max.	9,2593
medián	24 568	medián	1 240	medián	5,1635
směr. od.	18 734	směr.od.	605	směr.od.	0,5923

Zdroj: vlastní výpočet, databáze.



Obr. 7 Nájemné z pozemku a cena z CMSP pro Olomouc.  
Figure 7 Ground rent and the price of printed maps of land for Olomouc.  
Zdroj: vlastní výpočet, databáze.



Obr. 8 Vztah nájemného pozemku a ceny z CMSP pro Olomouc.  
Figure 8 Relation of rent and land prices of printed maps of land for Olomouc.  
Zdroj: vlastní výpočet, databáze.

Tab. 4 Rekapitulace výsledků nájmu, cen z CMSP a procento vztahu pro všechna města včetně směrodatných odchylek.  
Table 4 Summary of results rents, prices of maps can land a percent relative to all cities including standard deviations.

Praha 2008–2013 (834 dat)					
Nájemné v Kč/měsíc		Cena z CMSP v Kč/m²		Procento vztahu	
průměr	156 265	průměr	3 968	průměr	6,1078
směr. od.	140 864	směr.od.	1 842	směr.od.	1,8633

Brno 2008–2013 (548 dat)					
Nájemné v Kč/měsíc		Cena z CMSP v Kč/m²		Procento vztahu	
průměr	73 157	průměr	2 650	průměr	5,0960
směr. od.	54 094	směr.od.	1 792	směr.od.	1,1124

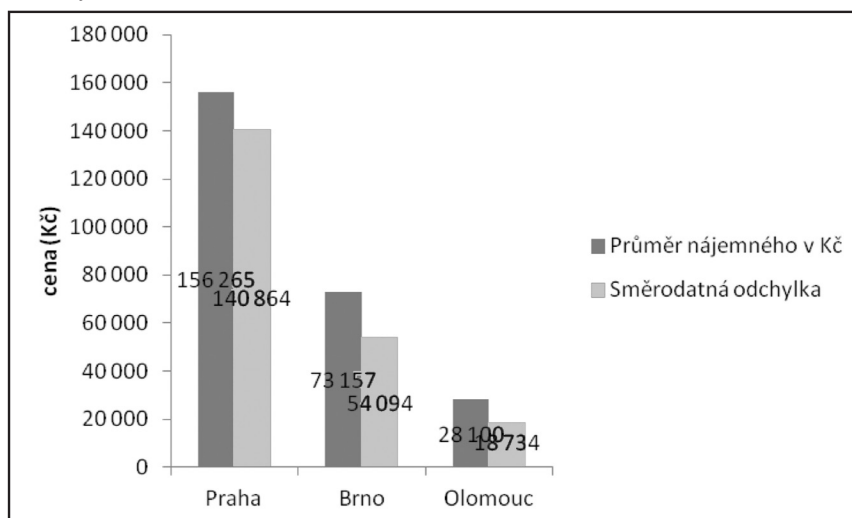
Olomouc 2008–2013 (310 dat)					
Nájemné v Kč/měsíc		Cena z CMSP v Kč/m²		Procento vztahu	
průměr	28 100	průměr	1 267	průměr	5,1473
směr. od.	18 734	směr.od.	605	směr.od.	0,5923

Zdroj: vlastní výpočet, databáze.



# Rekapitulace výsledků pro jednotlivá města

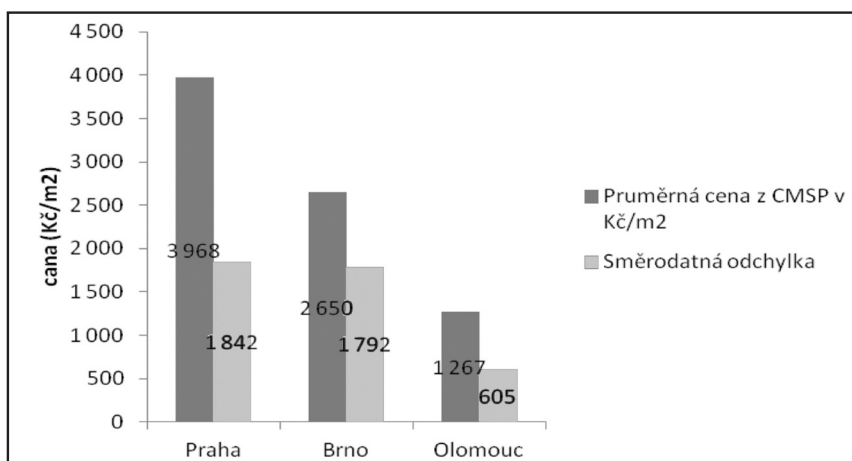
Souhrnné výsledky jsou uvedeny v tab. 4 a obr. 9 až 11.



Obr. 9 Nájemné z pozemků v Kč pro jednotlivá města.

Figure 9 Ground rent in CZK for individual cities.

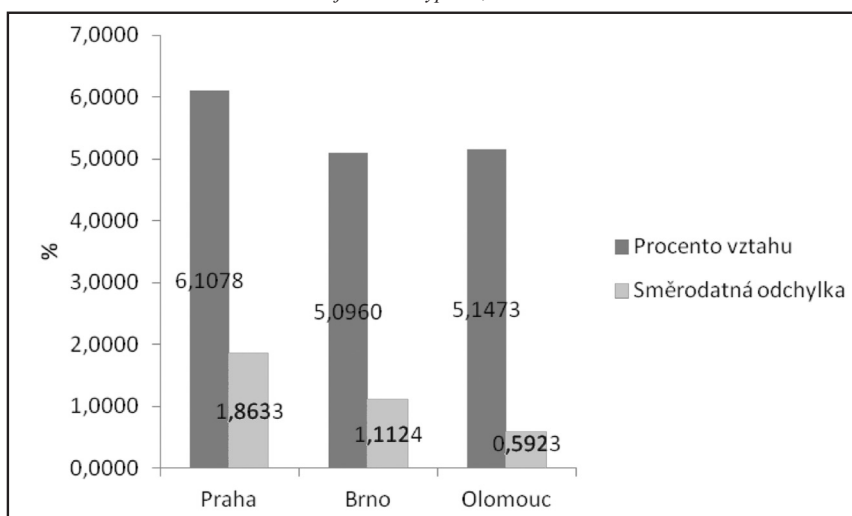
Zdroj: vlastní výpočet, databáze.



Obr. 10 Cena pozemků z CMSP v Kč/m² pro jednotlivá města.

Figure 10 Price land of printed maps of land per m² for individual city.

Zdroj: vlastní výpočet, databáze.



Obr. 11 Procento vztahu mezi nájemným a cenou pozemku z CMSP.

Figure 11 Percentage of the relationship between the rent and the price of the land from the Land Pricing Map.

Zdroj: vlastní výpočet, databáze.

**Vyhodnocení databáze pro celou ČR**

Data shrnutá z uvedených tří měst celkem jsou uvedena v tab. 5 a obr. 12 a 13.

Z grafu na obr. 13, kde jsem výsledky proložil regresivní křivku,

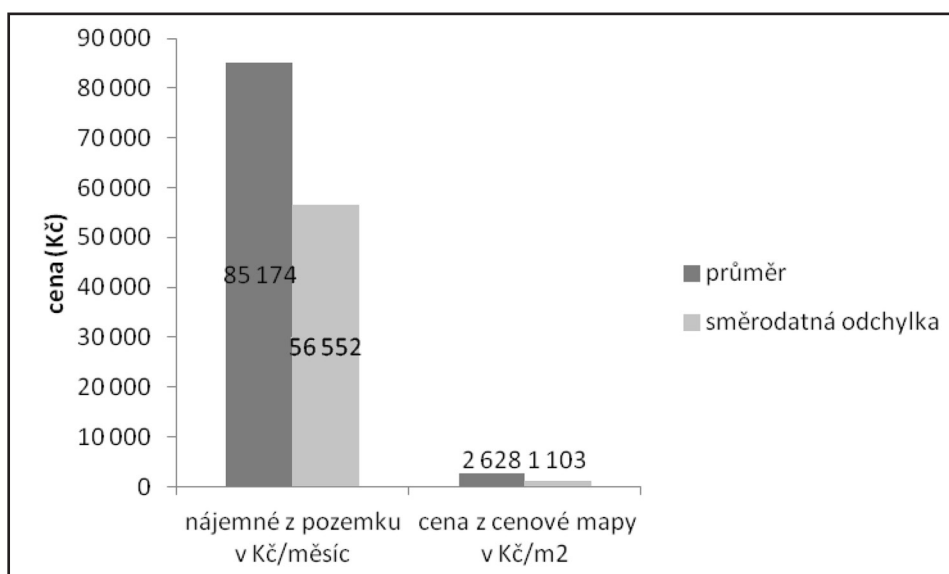
vyplývá pro znaleckou praxi velmi důležitý závěr. V průměru se totiž ke konci vstupních hodnot procento vztahu nájemného a ceny pozemku z cenové mapy stavebních pozemků pohybuje velmi výrazně kolem 5%.

**Tab. 5** Rekapitulace výsledků nájmu, cen z CMSP a procento vztahu pro celou ČR včetně směrodatných odchylek.

**Table 5** Summary of results rents, prices of price maps of building land a percent relation for the whole country, including standard deviations.

Česká republika 2008–2013 (1 692 dat)					
Nájemné v Kč/měsíc		Cena z CM v Kč/m <sup>2</sup>		Procento vztahu	
průměr	85 174	průměr	2 628	průměr	5,4504
směr. od.	56 552	směr.od.	1 103	směr.od.	0,4653

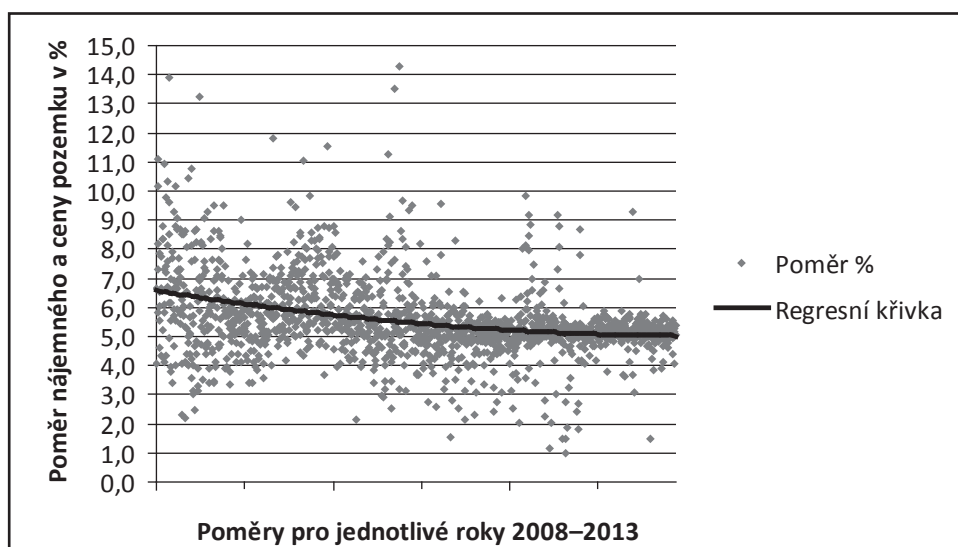
Zdroj: vlastní výpočet, databáze.



Obr. 12 Nájemné z pozemku a cena z CMSP pro ČR.

Figure 12 Ground rent and the price of printed maps land for the Czech Republic.

Zdroj: vlastní výpočet, databáze.



Obr. 13 Vztah nájemného pozemku a ceny z CMSP pro ČR.

Figure 13 Relation rent of land and price of printed maps land of the Czech Republic.

Zdroj: vlastní výpočet, databáze.

## LITERATURA

- [1] BRADÁČ A. a kol. *Soudní inženýrství*. CERM, Brno, 1999.  
ISBN 80-7204-133-9
- [2] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání, CERM, Brno, 2009.  
ISBN 978-80-7204-630-0
- [3] BRADÁČ A. a kol.: *Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí*. I. vydání, CERM, Brno, 1998.
- [4] SEKANINA Z.: *Vývoj cen pozemků v ČR*. Samostatný průzkum a následný rozbor cen souborů pozemků zpracovaný pro ČMSSZ, Lipník nad Bečvou, 2002.
- [5] HORÁK A. *Nájem pozemku*. Právnická fakulta Masarykovy univerzity, Brno, 2008/2009.
- [6] ŠINDELÁŘOVÁ, K. *Cenové mapy v praxi veřejné správy*. Ekonomicko-správní fakulta Masarykovy univerzity, Brno, 2009.
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění.
- [8] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), v platném znění.
- [9] Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, v platném znění.
- [10] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- [11] Cenový věstník č. 9/1995.
- [12] <http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2003texty/pdf/7-1/np/sekanina.pdf>
- [13] Internetové stránky cenových map <http://www.cenovemapy.cz>.

## Připravované konference, sympozia, semináře, školení, společenské akce Sessions, Workshops, Seminars, Social Activities in Preparing

(Pokračování ze str. 2)

### Mezinárodní veletrhy Brno – Výstaviště, 29. 9.–3. 10. 2014

Mezinárodní strojírenský veletrh

Mezinárodní veletrh obráběcích a tvářecích strojů

Automatizace – Měřicí, řídicí, automatizační a regulační technika

WELDING – Mezinárodní veletrh svařovací techniky

FOND-EX – Mezinárodní slévárenský veletrh

PROFINTECH – Mezinárodní veletrh technologií pro povrchové úpravy

PLASTEX – Mezinárodní veletrh plastů, pryže a kompozitů

[www.bvv.cz](http://www.bvv.cz)

### MotorTechna Brno

18. 10. 2014 \* Brno – Výstaviště

Burza historických vozidel, náhradních dílů a dokumentace, výstava historických automobilů

### Caravaning Brno

6.–9. 11. 2014 \* Brno – Výstaviště

Mezinárodní výstava karavanů a obytných automobilů

Ve dnech 24. až 25. 11. 2014 proběhne v Singapuru již druhý ročník velice prestižní

### konference forenzních věd a kriminalistického výzkumu

s řadou odvětví.

Více informací na [www.forensi-conf-org](http://www.forensi-conf-org)